

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ GIA MẬP
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST

Ngày: 17-6-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Phú Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mùa

Ông Phan Tấn Lãm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Dương Mỹ Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 05/2020/TLST-KDTM ngày 19 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD; địa chỉ: 52 TBT, phường 5, quận Bình Thạnh, tp. HCM; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Khánh A – chức vụ : Giám đốc. Ủy quyền cho bà Huỳnh Nguyễn Bảo B – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ, theo Quyết định ủy quyền số 2825/2021/QĐ-TGD ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển tp.HCM. Bà Huỳnh Nguyễn Bảo B ủy quyền lại cho bà Lê Thị C – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ tham gia tố tụng. (Theo hợp đồng mua bán nợ số 04.12/2021/HĐMBN/HDBank-MHD ngày 31 tháng 12 năm 2021 giữa bên bán nợ là Ngân hàng TMCP phát triển tp. HCM và bên mua nợ là Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD) (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH MTV Trần Huy Phát; địa chỉ: Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang D - chức vụ: Giám đốc (vắng mặt không có lý do).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Quang D, sinh năm 1990 (*vắng mặt không có lý do*)
- Bà Vũ Thị Thanh Đ, sinh năm 1993 (*vắng mặt không có lý do*).
- Ông Vũ Bá E, sinh năm 1988 (*vắng mặt không có lý do*).
- Bà Nguyễn Thị F, sinh năm 1971 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 17 tháng 6 năm 2020; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 25 tháng 4 năm 2022, Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai và lời trình bày tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD là bà Lê Thị C có nội dung như sau:

Do ngày 31 tháng 12 năm 2021, Ngân hàng TMCP phát triển tp. HCM (*sau đây được gọi tắt là Ngân hàng HDBank*) đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH MTV Trần Huy Phát (*sau đây được gọi tắt là Công ty Trần Huy Phát*) cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD (*sau đây gọi tắt là công ty MHD*) tại Hợp đồng mua bán nợ số 04.12/2021/HDMBN/HD Bank-MHD. Theo đó được diễn giải như sau:

Nguyên trước đây, Ngân hàng HDBank có cho Công ty Trần Huy Phát vay số tiền 12.740.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 45392/19MN/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019, chi tiết cụ thể là:

01. Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29 tháng 11 năm 2019 với số tiền vay là 2.100.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất là 10%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 29 tháng 5 năm 2020.

02. Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN02 ngày 02 tháng 12 năm 2019 với số tiền vay là 2.600.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất là 10%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 02 tháng 6 năm 2020.

03. Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN03 ngày 20 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất là 10,5%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 20 tháng 7 năm 2020.

04. Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN04 ngày 20 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 1.450.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất là 10%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 20 tháng 7 năm 2020.

05. Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN05 ngày 21 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 2.700.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất là 10%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 21 tháng 7 năm 2020.

06. Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN06 ngày 22 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 2.690.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng với mức lãi suất là 10%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 22 tháng 7 năm 2020.

Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh điều. Nhằm đảm bảo các khoản vay, Công ty Trần Huy Phát có thể chấp cho Ngân hàng HDBank các tài sản như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 40 có diện tích 9.132,2 m²; công trình xây dựng trên đất gồm: Nhà xưởng sản xuất 2 (diện tích 152,0 m²), Nhà bảo vệ (diện tích 11,56m²), Nhà làm việc 1 (diện tích 68,34m²), Nhà làm việc 2 (diện tích 198,57m²), Nhà kho (diện tích 960,0m²). Tọa lạc tại địa chỉ Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV891917, số vào sổ cấp GCN: CS 03103/CN+TN-TS do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 16036/18MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 12 tháng 9 năm 2018. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 40 có diện tích 2.281,2 m²; tọa lạc tại địa chỉ Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 088438, số vào sổ cấp GCN: CS 003275/CNTN+CL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10 tháng 5 năm 2018 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 16037/18MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 12 tháng 9 năm 2018. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 36614/19MN/HĐBĐ ngày 29 tháng 11 năm 2019.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40 có diện tích 1.023,1 m². Tọa lạc tại địa chỉ Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 189255, số vào sổ cấp GCN: CH 02494/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập cấp ngày 23 tháng 12 năm 2016 cho ông Vũ Bá E, bà Nông Hồng G. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 16038/18MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 12 tháng 9 năm 2018. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số: 16038/18MN/HĐBĐ/PL01 được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 29 tháng 11 năm 2019.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 45 có diện tích 1.342,8 m²; công trình xây dựng trên đất là nhà ở riêng lẻ - hạn nhà cấp IV (diện tích 201,53m²). Tọa lạc tại địa chỉ Thôn ĐL, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 723682, số vào sổ cấp GCN: CS 003668/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2018 và Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 14 tháng 3 năm 2019 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác số: 9716/19MN/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 9717/19MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Trần Phùng ngày 24 tháng 4 năm 2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 24 tháng 4 năm 2019.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 48 có diện tích 457,2 m². Tọa lạc tại địa chỉ Thôn ĐL, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 442389, số vào sổ cấp GCN: CS 004284/CNTN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04 tháng 9 năm 2019 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác số: 36617/19MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 02 tháng 12 năm 2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 02 tháng 12 năm 2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng HDBank đã nhiều lần đơn đốc, yêu cầu và tạo điều kiện cho Công ty Trần Huy Phát thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết nhưng Công ty chỉ thanh toán cho Ngân hàng HDBank sau khi Ngân hàng đã khởi kiện với số tiền gốc vay 300.011.999 đồng và lãi suất là 590.737.787 đồng. Cụ thể là:

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29 tháng 11 năm 2019 với số tiền vay là 2.100.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát đã trả được 300.011.999 đồng tiền gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2021 và tiền lãi tính từ ngày 09 tháng 01 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 84.072.445 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN02 ngày 02 tháng 12 năm 2019 với số tiền vay là 2.600.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 09 tháng 01 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 132.560.479 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN03 ngày 20 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản

tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 06 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 47.518.565 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN04 ngày 20 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 1.450.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 25 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 71.109.586 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN05 ngày 21 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 2.700.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 25 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 129.452.055 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN06 ngày 22 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 2.690.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 25 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 126.024.657 đồng.

Do ngày 31 tháng 12 năm 2021, Ngân hàng HDBank đã bán toàn bộ khoản nợ này cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD (sau đây được gọi tắt là Công ty MHD) tại Hợp đồng mua bán nợ số 04.12/2021/HDMBN/HD Bank-MHD. Vì vậy, Nay Công ty MHD yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Trần Huy Phát phải thanh toán Công ty MHD số tiền gốc đã vay của Ngân hàng HDBank trước đây còn nợ lại là 12.439.988.001 đồng và tiền lãi của các khoản vay cụ thể như sau:

* Tổng tiền lãi trong hạn theo các Bản chi tiết dư nợ gốc lãi lập ngày 17 tháng 6 năm 2022 là 558.020.857 đồng. Trong đó:

Khoản vay 2.100.000.000 đồng, đã trả được 300.011.999 đồng tiền gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2021; số nợ gốc còn lại là 1.799.988.001 đồng với nợ lãi còn lại là 120 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 69.041.096 đồng.

Khoản vay 2.600.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 120 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 85.479.452 đồng.

Khoản vay 1.200.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 62.437.296 đồng.

Khoản vay 1.450.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 72.301.369 đồng.

Khoản vay 2.700.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 134.630.138 đồng.

Khoản vay 2.690.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 134.131.506 đồng.

* Tổng tiền lãi quá hạn theo các Bản chi tiết dư nợ gốc lãi lập ngày 17 tháng 6 năm 2022 là 3.857.086.616 đồng. Trong đó:

Khoản vay 2.100.000.000 đồng, đã trả được 300.011.999 đồng tiền gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2021, số nợ còn lại là 1.799.988.001 đồng tính từ ngày 29 tháng 5 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng) đến ngày 17 tháng 6 năm

2022 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 171 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 625.314.225 đồng.

Khoản vay 2.600.000.000 đồng tính từ ngày 02 tháng 6 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 729 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 796.027.397 đồng.

Khoản vay 1.200.000.000 đồng tính từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 697 ngày với lãi suất 15,75%/năm; thành tiền là 360.912.329 đồng.

Khoản vay 1.450.000.000 đồng tính từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 697 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 415.335.616 đồng.

Khoản vay 2.700.000.000 đồng tính từ ngày 21 tháng 7 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 696 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 772.273.973 đồng.

Khoản vay 2.690.000.000 đồng tính từ ngày 22 tháng 7 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 695 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 786.308.219 đồng.

Ngoài ra, Công ty Trần Huy Phát còn phải trả lãi phát sinh từ ngày 18 tháng 6 năm 2022 (sau ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi tất toán xong khoản vay.

Trường hợp Công ty Trần Huy Phát không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại HDBank. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán toàn bộ các khoản nợ cho Công ty MHD (toàn bộ nợ gốc, lãi và phí phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ). Số tiền còn dư sẽ hoàn trả cho Công ty Trần Huy Phát và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Tại biên bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Trần Huy Phát là ông Trần Quang D trình bày:

Công ty TNHH MTV Trần Huy phát có vay của Ngân hàng HD Bank theo hợp đồng tín dụng số: 45392/19MN/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019 với số tiền là 12.740.000.000 đồng, lãi suất cho vay được quy định chi tiết trong các khế ước nhận nợ, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh điều. Tuy nhiên vì tình hình dịch bệnh Covid diễn biến ngày càng phức tạp và thời gian quá dài nên doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn về tài chính nên Công ty có hướng nhờ Ngân hàng HDBank xem xét khoan nợ và có cơ cấu lại nguồn vốn giúp đỡ Công ty có điều kiện tiếp tục sản xuất. Công ty Trần Huy Phát đã có phương án trả nợ cho Ngân hàng trả mỗi tháng là 500.000.000 đồng. Về phía Ngân hàng phải hỗ trợ Công ty rút từng cuốn sổ đã thế chấp để chuyển nhượng. Sau đó, Công ty sẽ trả nợ từng khế ước để tất toán từng khoản vay của Ngân hàng.

Tại biên bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E và bà Nguyễn Thị F cùng trình bày:

Công ty Trần Huy Phát có vay của Ngân hàng HDBank theo hợp đồng tín dụng số: 45392/19MN/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019 với số tiền là 12.740.000.000 đồng, lãi suất cho vay được quy định chi tiết trong các khế ước nhận nợ, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh điều. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid nên Công ty gặp nhiều khó khăn trong sản xuất kinh doanh phải hoạt động cầm chừng để giữ công nhân nhưng sản phẩm không có đầu ra, không có doanh thu nên Công ty bị nợ quá hạn lãi suất cho Ngân hàng. Ngoài ra, khi tình hình dịch bệnh Công ty Trần Huy Phát đã làm việc với Ngân hàng về việc tình hình Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn và đã xin cơ cấu thời hạn trả nợ theo Thông tư số 01/20 - TT – NHNN ngày 06 tháng 5 năm 2020 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhưng chưa được giải quyết. Do vậy, ông D, bà Đ, ông E, bà F đề nghị Ngân hàng HDBank khoan nợ và miễn giảm lãi suất, đồng thời cấp thêm vốn cho Công ty để Công ty tiếp tục hoạt động sản xuất. Khi có doanh thu thì Công ty sẽ trả dần nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng. Đồng thời, tạo công ăn việc làm cho công nhân. ông D, bà Đ, ông E, bà F đồng ý cùng Công ty Trần Huy Phát trả nợ dần cho Ngân hàng mỗi tháng là 500.000.000 đồng bằng cách đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho Công ty rút từng cuốn sổ đã thế chấp để bán đất và tiếp tục trả dần theo cam kết trả nợ số tiền gốc như đã nêu trên.

Ý kiến Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn xét xử.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty MHD (do Ngân hàng HDBank bán nợ). Buộc Công ty Trần Huy Phát phải có trách nhiệm trả cho Công ty MHD số tiền gốc đã vay của Ngân hàng HDBank còn nợ lại là 12.439.988.001 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Đây là vụ án kinh doanh thương mại về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” do nguyên đơn trước đây là Ngân hàng HDBank và sau này là Công ty MHD (do Ngân hàng HDBank bán nợ) khởi kiện, bị đơn là Công ty Trần Huy Phát do ông Trần Quang D, chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật có trụ sở cũng như nơi thực hiện hợp đồng tại: Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

[1.2]. Về thủ tục giải quyết vắng mặt: Bị đơn là Công ty Trần Huy Phát do ông Trần Quang D, chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng đại diện Công ty Trần Huy Phát cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông D, bà Đ, ông E vẫn vắng mặt không có lý do. Việc đại diện Công ty Trần Huy Phát và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà Đ, ông E không chấp hành theo các văn bản tổng đạt của Tòa án là đương nhiên từ chối quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2]. Phân tích nội dung và yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về tiền nợ gốc:

Mặc dù, trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa vắng mặt đại diện bị đơn là Công ty Trần Huy Phát và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E. Tuy nhiên, căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 45392/19MN/HĐTD ngày 29 tháng 11 năm 2019; các Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 16036/18MN/HĐBĐ ngày 12 tháng 9 năm 2018; Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 9716/19MN/HĐBĐ ngày 24 tháng 4 năm 2019; Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 16037/18MN/HĐBĐ ngày 12 tháng 9 năm 2018; Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 36617/19MN/HĐBĐ ngày 02 tháng 12 năm 2019; Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 16038/18MN/HĐBĐ ngày 12 tháng 9 năm 2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 16038/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 29 tháng 11 năm 2019 giữa Ngân hàng HDBank và Công ty Trần Huy Phát; lời trình bày của bà Lê Thị C là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty MHD (trước đây là Ngân hàng HDBank) mà đặc biệt là lời thừa nhận của người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Trần Quang D và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông

Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E và bà Nguyễn Thị F trong quá trình thu thập chứng cứ. Như vậy Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định, việc Công ty Trần Huy Phát có vay của Ngân hàng HDBank với số tiền là 12.740.000.000 đồng nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh điều là có thật. Để đảm bảo khoản vay, Công ty Trần Huy Phát đã thế chấp cho Ngân hàng 05 QSDĐ do ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E đồng ký tên vào Hợp đồng thế chấp QSDĐ được xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền. Các tài sản bao gồm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 275, tờ bản đồ số 40 có diện tích 9.132,2 m²; công trình xây dựng trên đất gồm: Nhà xưởng sản xuất 2 (diện tích 152,0 m²), Nhà bảo vệ (diện tích 11,56m²), Nhà làm việc 1 (diện tích 68,34m²), Nhà làm việc 2 (diện tích 198,57m²), Nhà kho (diện tích 960,0m²). Tọa lạc tại địa chỉ Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV891917, số vào sổ cấp GCN: CS 03103/CN+TN-TS do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 16036/18MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 12 tháng 9 năm 2018. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 40 có diện tích 2.281,2 m²; tọa lạc tại địa chỉ Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 088438, số vào sổ cấp GCN: CS 003275/CNTN+CL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10 tháng 5 năm 2018 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 16037/18MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 12 tháng 9 năm 2018. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 36614/19MN/HĐBĐ ngày 29 tháng 11 năm 2019.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 40 có diện tích 1.023,1 m². Tọa lạc tại địa chỉ Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 189255, số vào sổ cấp GCN: CH 02494/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập cấp ngày 23 tháng 12 năm 2016 cho ông Vũ Bá E, bà Nông Hồng G. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 16038/18MN/HĐBĐ được công chứng thế chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 12 tháng 9 năm 2018. Đăng ký giao dịch

bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số: 16038/18MN/HĐBĐ/PL01 được công chứng thể chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 29 tháng 11 năm 2019.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 45 có diện tích 1.342,8 m²; công trình xây dựng trên đất là nhà ở riêng lẻ - hạn nhà cấp IV (diện tích 201,53m²). Tọa lạc tại địa chỉ Thôn ĐL, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 723682, số vào sổ cấp GCN: CS 003668/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2018 và Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 14 tháng 3 năm 2019 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác số: 9716/19MN/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 9717/19MN/HĐBĐ được công chứng thể chấp tại Văn phòng công chứng Trần Phùng ngày 24 tháng 4 năm 2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 24 tháng 4 năm 2019.

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 48 có diện tích 457,2 m². Tọa lạc tại địa chỉ Thôn ĐL, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 442389, số vào sổ cấp GCN: CS 004284/CNTN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04 tháng 9 năm 2019 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác số: 36617/19MN/HĐBĐ được công chứng thể chấp tại Văn phòng công chứng Bình Phước ngày 02 tháng 12 năm 2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập vào ngày 02 tháng 12 năm 2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Trần Huy Phát chưa trả cho Ngân hàng được khoản tiền nào. Tuy nhiên, Sau khi Ngân hàng làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án thì Công ty Trần Huy Phát có thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng được số tiền là 300.011.999 đồng vào ngày 28 tháng 12 năm 2021 thì ngưng. Số tiền còn lại là 12.439.988.001 đồng đến nay Công ty vẫn chưa thanh toán. Tại phiên tòa, đại diện Công ty MHD là bên mua khoản nợ này yêu cầu Tòa án buộc Công ty Trần Huy Phát phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty MHD số tiền gốc đã vay tại Ngân hàng HDBank còn lại là 12.439.988.001 đồng. Xét thấy, yêu cầu của đại diện Công ty MHD là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] *Đối với yêu cầu tính lãi suất:*

Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, đại diện Công ty MHD (trước đây là Ngân hàng HDBank) cho rằng từ khi vay, Công ty Trần Huy Phát chỉ

mới thanh toán cho Ngân hàng được 590.598.102 đồng tiền lãi thì ngưng cho đến nay. Cụ thể các khoản tiền lãi đã trả như sau:

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29 tháng 11 năm 2019 với số tiền vay là 2.100.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát đã trả được 300.011.999 đồng tiền gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2021 và tiền lãi tính từ ngày 09 tháng 01 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 84.072.445 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN02 ngày 02 tháng 12 năm 2019 với số tiền vay là 2.600.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 09 tháng 01 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 132.560.479 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN03 ngày 20 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 06 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 47.518.565 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN04 ngày 20 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 1.450.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 25 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 71.109.586 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN05 ngày 21 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 2.700.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 25 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 129.452.055 đồng.

Đối với Khế ước số 45392/19MN/HĐTD/KUNN06 ngày 22 tháng 01 năm 2020 với số tiền vay là 2.690.000.000 đồng thì Công ty Trần Huy Phát chưa trả được khoản tiền gốc nào, nhưng tiền lãi đã trả được tính từ ngày 25 tháng 02 năm 2020 đến ngày 25 tháng 3 năm 2020 là 126.024.657 đồng.

Vì vậy, nay Công ty MHD là đơn vị thụ hưởng quyền lợi từ Ngân hàng HDBank yêu cầu Tòa án buộc Công ty Trần Huy Phát phải có trách nhiệm trả cho Công ty MHD số tiền lãi của khoản vay tại Ngân hàng còn lại 12.439.988.001 đồng bao gồm cụ thể như sau:

* Tổng tiền lãi trong hạn theo các Bản chi tiết dư nợ gốc lãi lập ngày 17 tháng 6 năm 2022 là 558.020.857 đồng. Trong đó:

Khoản vay 2.100.000.000 đồng, đã trả được 300.011.999 đồng tiền gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2021; số nợ gốc còn lại là 1.799.988.001 đồng với nợ lãi còn lại là 120 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 69.041.096 đồng.

Khoản vay 2.600.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 120 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 85.479.452 đồng.

Khoản vay 1.200.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 62.437.296 đồng.

Khoản vay 1.450.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất

10%/năm; thành tiền là 72.301.369 đồng.

Khoản vay 2.700.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 134.630.138 đồng.

Khoản vay 2.690.000.000 đồng với nợ lãi còn lại là 182 ngày với lãi suất 10%/năm; thành tiền là 134.131.506 đồng.

* Tổng tiền lãi quá hạn theo các Bản chi tiết dư nợ gốc lãi lập ngày 17 tháng 6 năm 2022 là 3.857.086.616 đồng. Trong đó:

Khoản vay 2.100.000.000 đồng, đã trả được 300.011.999 đồng tiền gốc vào ngày 28 tháng 12 năm 2021, số nợ còn lại là 1.799.988.001 đồng tính từ ngày 29 tháng 5 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng*) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (*ngày đưa vụ án ra xét xử*) là 171 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 625.314.225 đồng.

Khoản vay 2.600.000.000 đồng tính từ ngày 02 tháng 6 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng*) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (*ngày đưa vụ án ra xét xử*) là 729 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 796.027.397 đồng.

Khoản vay 1.200.000.000 đồng tính từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng*) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (*ngày đưa vụ án ra xét xử*) là 697 ngày với lãi suất 15,75%/năm; thành tiền là 360.912.329 đồng.

Khoản vay 1.450.000.000 đồng tính từ ngày 20 tháng 7 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng*) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (*ngày đưa vụ án ra xét xử*) là 697 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 415.335.616 đồng.

Khoản vay 2.700.000.000 đồng tính từ ngày 21 tháng 7 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng*) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (*ngày đưa vụ án ra xét xử*) là 696 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 772.273.973 đồng.

Khoản vay 2.690.000.000 đồng tính từ ngày 22 tháng 7 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng*) đến ngày 17 tháng 6 năm 2022 (*ngày đưa vụ án ra xét xử*) là 695 ngày với lãi suất 15%/năm; thành tiền là 786.308.219 đồng.

Ngoài ra, Công ty Trần Huy Phát còn phải trả lãi phát sinh từ ngày 18 tháng 6 năm 2022 (*sau ngày xét xử sơ thẩm*) cho đến khi tất toán xong khoản vay.

Xét thấy, yêu cầu tính lãi của Công ty MHD đối với Công ty Trần Huy Phát về khoản vay còn lại là phù hợp và có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, và buộc Công ty Trần Huy Phát phải có trách nhiệm trả tổng số tiền lãi cho Công ty MHD gồm tiền lãi trong hạn là: 558.020.857 đồng + tiền lãi quá hạn là 3.857.086.616 đồng.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Tại Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 16036/18MN/HĐBĐ ngày 12 tháng 9 năm 2018; Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 9716/19MN/HĐBĐ ngày 24 tháng 4 năm 2019; Hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 16037/18MN/HĐBĐ ngày 12 tháng 9 năm 2018; Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số

36617/19MN/HĐBĐ ngày 02 tháng 12 năm 2019; Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 16038/18MN/HĐBĐ ngày 12 tháng 9 năm 2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 16038/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 29 tháng 11 năm 2019 được xác lập tại Văn phòng Công chứng Bình Phước và Văn phòng công chứng Trần Phùng và đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập, theo quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật nên được công nhận. Căn cứ vào các Hợp đồng thế chấp cùng với ý kiến của đại diện nguyên đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty MHD, cụ thể: Trường hợp Công ty Trần Huy Phát không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, thì Công ty MHD có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là 05 Quyền sử dụng đất mà Công ty Trần Huy Phát đã thế chấp như đã viện dẫn nói trên để thu hồi nợ.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm:

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại: Thôn 9, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 9.132,2 m² (*Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 891917, số vào sổ: CS03103/CN+TN-TS do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 55; Phía Tây giáp các thửa đất số 274, 54 và đường thôn; Phía Nam giáp các thửa đất số 279, 87, 88 và thửa đất số 89; Phía Bắc giáp thửa đất số 43. Tài sản trên đất gồm có: Nhà xưởng sản xuất 02, diện tích xây dựng 152,0 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng; 01 nhà bảo vệ có diện tích 11,56 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu tường xây có tô chát, mái lợp tôn, nền lát bằng gạch men; 01 nhà làm việc 01 có diện tích xây dựng 68,34 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng; 01 nhà làm việc 02 có diện tích 198,57 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu tường xây, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng; 01 Nhà kho có diện tích 960,0 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu tường xây, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng.

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại: Thôn 9, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 2.281,2 m² (*Trong đó đất ở nông thôn 400,0 m², đất trồng cây lâu năm 1881,2 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 088438, số vào sổ: CS 003275/CNTN+CL do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10 tháng 5 năm 2018 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 278; Phía Nam giáp thửa đất số 87; Phía Đông giáp thửa đất số 280; Phía Tây giáp thửa đất số 275. Tài sản trên đất gồm có: 01 Căn nhà cấp 4, kết cấu tường xây có tô chát, mái lợp gói, cửa chính bằng gỗ, nền lát bằng gạch men, diện tích 200 m², tổng diện tích xây dựng là 211,77

m², xây dựng vào năm 2019.

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số: 40, tọa lạc tại: Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 1.023,1 m² (*trong đó, đất ở nông thôn là 100m² và đất trồng cây lâu năm là 923,1 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 189255, số vào sổ: CH 02494/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 23 tháng 12 năm 2016 cho ông Vũ Bá E, bà Nông Hồng G (*đất này bà G đã tặng cho toàn bộ diện tích 1.023,1 m² cho ông Vũ Bá E được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo HĐTC QSDD số 172 được Văn phòng công chứng Huỳnh Chiên chứng thực ngày 17 tháng 01 năm 2017*). Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 279 và thửa đất số 82; Phía Nam giáp thửa đất số 89; Phía Đông giáp đường ĐT 741; Phía Tây giáp thửa đất số 275. Trên đất không có trồng cây hoặc công trình trên đất (đất trống).

- Thửa đất số 340, tờ bản đồ số: 48, tọa lạc tại: Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 457,2 m² (*trong đó, đất ở nông thôn là 146,2 m² và đất trồng cây lâu năm là 311,0 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 442389, số vào sổ: CS 004284/CNTN do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04 tháng 9 năm 2019 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường ĐT 741 (đường nhựa); Phía Nam giáp đường thôn; Phía Đông giáp đường thôn; Phía Tây giáp thửa đất số 341. Trên đất không có trồng cây hoặc công trình trên đất (đất trống).

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số: 45, tọa lạc tại: Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 1.342,8 m² (*trong đó, đất ở nông thôn là 300,0 m² và đất trồng cây lâu năm là 1.042,8 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 723682, số vào sổ: CS 003668/CN do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2018 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường thôn (đường bê tông); Phía Nam giáp các thửa đất số 149, 46 và 39; Phía Đông giáp thửa đất số 280; Phía Tây giáp thửa đất số 139. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, loại nhà ở riêng lẻ, có tổng diện tích 201,53 m², kết cấu tường xây có tô chát, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng gạch men.

[2.4] Đối với yêu cầu xin cơ cấu thời hạn trả nợ của đại diện bị đơn Ông Trần Quang D cũng như những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E và bà Nguyễn Thị F theo tinh thần Thông tư số 01/2020-TT-NHNN ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam với lý do tình hình dịch bệnh Covid 19 dẫn đến khó khăn trong kinh doanh. Để làm rõ yêu cầu này, Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập đã có Công văn số 53/CV-TA ngày 25 tháng 8 năm 2020 (BL167) gửi Ngân hàng HDBank để yêu cầu làm rõ đối với Công ty Trần Huy Phát có thuộc diện cơ cấu nợ gốc, lãi theo Thông tư 01 như đã viện dẫn hay không. Tuy nhiên, trường hợp của Công ty Trần Huy Phát không được phía Ngân hàng đồng ý vì không có cơ sở xem xét, và đã có văn bản trả lời số 479/2020/CV-

NHHD ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Ngân hàng HDBank (BL184). Do đó, yêu cầu của đại diện bị đơn Ông Trần Quang D cũng như những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E và bà Nguyễn Thị F là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về số tiền chi phí xem xét thẩm định là 6.000.000 đồng, Công ty Trần Huy Phát phải chịu. Do Ngân hàng HDBank (*nay là Công ty MHD*) trước đây đã tạm ứng số tiền chi phí trên, nên buộc Công ty Trần Huy Phát có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Công ty MHD.

[4] Đối với bài phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập là có cơ sở, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Trần Huy Phát phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; 158; 227; 228; 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117; 119; 293, 295, 298, 318, 319 của Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 90; 91; 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Tuyên xử:

Buộc Công ty TNHH-MTV Trần Huy Phát phải có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD số tiền gốc đã vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) còn nợ lại là 12.439.988.001 đồng và tiền lãi trong hạn là 558.020.857 đồng; tiền lãi quá hạn là 3.857.086.616 đồng; tổng cộng là 16.855.095.474 đồng.

Sau khi Công ty TNHH-MTV Trần Huy Phát thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E các tài sản đã thế chấp gồm:

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại: Thôn 9, xã ĐỖ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 9.132,2 m² (*Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 891917, số vào sổ: CS03103/CN+TN-TS do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2017 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận

nghĩa sau: Phía Đông giáp thửa đất số 55; Phía Tây giáp các thửa đất số 274, 54 và đường thôn; Phía Nam giáp các thửa đất số 279, 87, 88 và thửa đất số 89; Phía Bắc giáp thửa đất số 43. Tài sản trên đất gồm có: Nhà xưởng sản xuất 02, diện tích xây dựng 152,0 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng; 01 nhà bảo vệ có diện tích 11,56 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu tường xây có tô chát, mái lợp tôn, nền lát bằng gạch men; 01 nhà làm việc 01 có diện tích xây dựng 68,34 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng; 01 nhà làm việc 02 có diện tích 198,57 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu tường xây, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng; 01 Nhà kho có diện tích 960,0 m², thuộc công trình cấp 4, kết cấu tường xây, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng xi măng.

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại: Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 2.281,2 m² (*Trong đó đất ở nông thôn 400,0 m², đất trồng cây lâu năm 1881,2 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 088438, số vào sổ: CS 003275/CNTN+CL do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10 tháng 5 năm 2018 cho bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 278; Phía Nam giáp thửa đất số 87; Phía Đông giáp thửa đất số 280; Phía Tây giáp thửa đất số 275. Tài sản trên đất gồm có: 01 Căn nhà cấp 4, kết cấu tường xây có tô chát, mái lợp gô, cửa chính bằng gỗ, nền lát bằng gạch men, diện tích 200 m², tổng diện tích xây dựng là 211,77 m², xây dựng vào năm 2019.

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số: 40, tọa lạc tại: Thôn 9, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 1.023,1 m² (*trong đó, đất ở nông thôn là 100m² và đất trồng cây lâu năm là 923,1 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 189255, số vào sổ: CH 02494/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 23 tháng 12 năm 2016 cho ông Vũ Bá E, bà Nông Hồng G (*đất đã được tặng cho toàn bộ diện tích 1.023,1 m² cho ông Vũ Bá E được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo HĐTC QSDĐ số 172 được Văn phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 17 tháng 01 năm 2017*). Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 279 và thửa đất số 82; Phía Nam giáp thửa đất số 89; Phía Đông giáp đường ĐT 741; Phía Tây giáp thửa đất số 275. Trên đất không có trồng cây hoặc công trình trên đất (đất trống).

- Thửa đất số 340, tờ bản đồ số: 48, tọa lạc tại: Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 457,2 m² (*trong đó, đất ở nông thôn là 146,2 m² và đất trồng cây lâu năm là 311,0 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 442389, số vào sổ: CS 004284/CNTN do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 04 tháng 9 năm 2019 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường ĐT 741 (đường nhựa); Phía Nam giáp đường thôn; Phía Đông giáp đường thôn; Phía Tây giáp thửa đất số 341. Trên đất không có trồng cây hoặc công trình trên đất (đất trống).

- Thửa đất số 279, tờ bản đồ số: 45, tọa lạc tại: Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, có diện tích 1.342,8 m² (*trong đó, đất ở nông thôn là 300,0 m² và đất trồng cây lâu năm là 1.042,8 m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 723682, số vào sổ: CS 003668/CN do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2018 cho ông Trần Quang D và bà Vũ Thị Thanh Đ. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường thôn (đường bê tông); Phía Nam giáp các thửa đất số 149, 46 và 39; Phía Đông giáp thửa đất số 280 ; Phía Tây giáp thửa đất số 139. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, loại nhà ở riêng lẻ, có tổng diện tích 201,53 m², kết cấu tường xây có tô chát, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát bằng gạch men.

Trường hợp Công ty TNHH - MTV Trần Huy Phát không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản như đã viện dẫn nêu trên mà ông Trần Quang D, bà Vũ Thị Thanh Đ, ông Vũ Bá E đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi tiền nợ.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH-MTV Trần Huy Phát phải có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng.

[4] Án phí KDTM sơ thẩm: Công ty TNHH-MTV Trần Huy Phát phải chịu là 124.855.095 đồng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD (*do Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh đã nộp trước đây*) số tiền tạm ứng án phí là 60.612.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019294; Quyền số 000386 ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

[5] Về nghĩa vụ thi hành án:

[5.1] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[5.2] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[6] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

Nơi nhận

- TAND, VKSND tỉnh BP;
- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- Chi cục THADS huyện Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

Văn Phú Vinh